PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Ottawa[1]

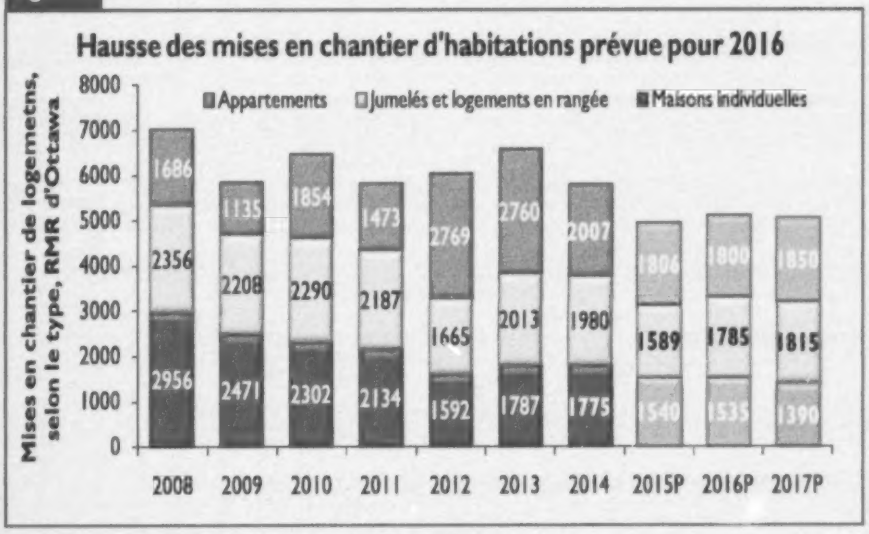
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants

- Une remontée des mises en chantier est attendue en 2016 par suite d'un certain dynamisme dans le segment des maisons en rangée.
- Dans la RMR d'Ottawa, les ventes MLS® continueront de progresser en 2016, puis elles diminueront en 2017.
- Les prix MLS® monteront rapidement, et le marché restera équilibré.
- Le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour le marché locatif baissera légèrement.

Figure 1



[1] partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 29 septembre 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
4 Marché de la revente
6 Marché locatif
6 Aperçu de la conjoncture économique
6 Perspectives concernant les taux hypothécaires
7 Tendances du marché
7 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions
8 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf

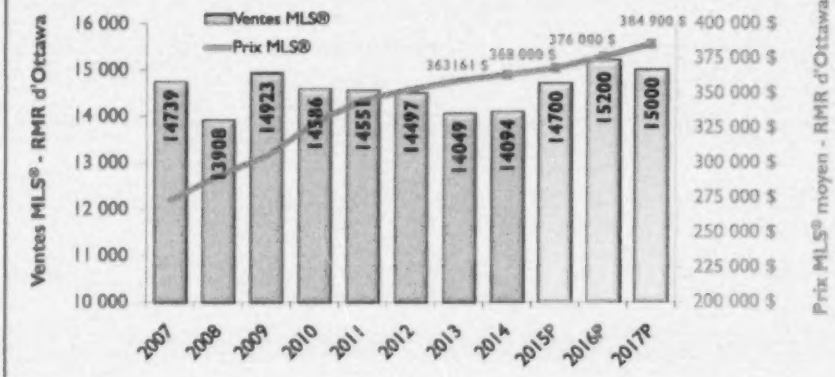
Le nombre des habitations qui seront commencées en 2016 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa devrait être de 4 % supérieur à celui de 2015, principalement en raison de la hausse des mises en chantier de maisons en rangée. Cette remontée des mises en chantier se produira peu après un important recul en 2015 : à la fin de la présente année, leur nombre sera le plus faible depuis l'an 2000. L'amélioration de l'emploi et de la rémunération favorisera les mises en chantier durant la période de prévision.

Après avoir accusé un recul de plus de 10 % cette année, l'activité dans le segment des logements de faible hauteur[2] sera soutenue par la hausse des mises en chantier de maisons en rangée. Après avoir ralenti considérablement en 2012, la construction de maisons individuelles a été vigoureuse en 2013 et en 2014. Cependant, au cours des trois dernières années, la tendance s'est inversée en faveur des logements collectifs parce qu'ils sont plus petits, relativement abordables et situés plus près des centres. En conséquence, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeurera stable en 2016 et diminuera en 2017, tandis que la construction de jumelés et de maisons en rangée devrait s'intensifier.

Les maisons en rangée et jumelés neufs sont plus abordables[3] que les maisons individuelles, ce qui leur donne un certain avantage par rapport à ces dernières, qui se vendent plus cher. En outre, de plus en plus de maisons individuelles sont construites dans des secteurs plus éloignés des banlieues, comme Carleton Ouest, Clarence-Rockland et Russell, parce qu'il y a davantage de terrains

Figure 2

Les prix de revente augmenteront moins rapidement que l'inflation



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)
Chambre immobilière d'Ottawa; SCHL (prévisions)

Figure 3

Le marché demeurera équilibré

Source : ACI; SCHL (prévisions)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

[2] Les logements de faible hauteur englobent les maisons individuelles, les jumelés et les maisons en rangée.
[3] En 2014 et en 2015, les jumelés neufs se vendaient en moyenne plus cher que les maisons individuelles, car ils étaient situés dans des secteurs plus centraux que les maisons individuelles faisant partie de l'échantillon.

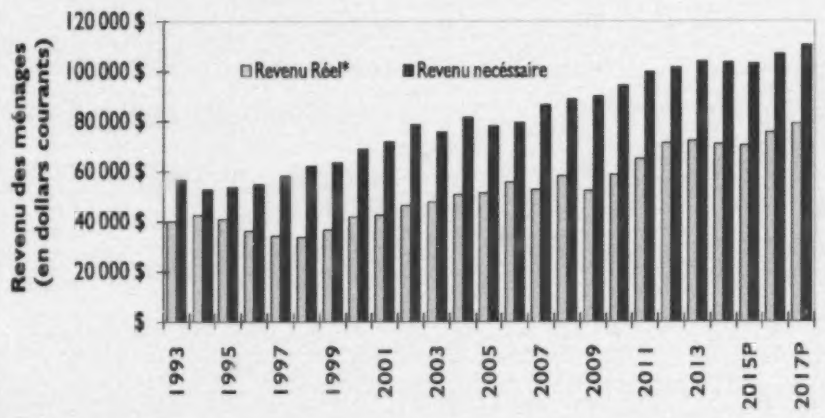
disponibles. En effet, 17 % des maisons individuelles construites de 2006 à 2014 l'ont été dans ces trois secteurs réunis, comparativement à 6 % seulement des jumelés et des maisons en rangée.

Toutefois, la construction des trois types de logements dans des immeubles de faible hauteur reste concentrée en grande partie dans la portion de Nepean située à l'extérieur de la ceinture de verdure. Ce secteur a accueilli 23 % des maisons individuelles, 27 % des maisons en rangée et 17 % des jumelés mis en chantier dans l'ensemble de la RMR de 2006 à 2014. À Kanata, pour la même période, les proportions étaient les suivantes : 15 % des maisons individuelles, 11 % des jumelés et 23 % des maisons en rangée. Dans la portion de Gloucester située à l'extérieur de la ceinture de verdure, ce sont respectivement 13 %, 22 % et 17 % des mises en chantier de ces trois types de logements qui ont été enregistrées. Depuis le début de 2015, des tendances similaires sont observées pour les trois zones. Cependant, les mises en chantier de maisons en rangée sont un peu plus nombreuses que celles des maisons individuelles dans la portion de Kanata et de Gloucester située à l'extérieur de la ceinture de verdure, car certaines des maisons individuelles sont bâties encore plus loin, comme il est indiqué ci-dessus.

Dans le segment des tours d'habitation, après deux années de ralentissement de l'activité, les mises en chantier d'appartements en copropriété[4] augmenteront quelque peu en 2016, car les constructeurs ont écoulé leur stock d'invendus. Toutefois, en août 2015, le nombre d'unités achevées et non écoulées est demeuré élevé, soit 472. De plus, environ 2 000 unités étaient encore en construction en août, et certaines ne trouveront peut-être pas preneur. Après trois années au cours desquelles la construction de tours d'habitation a diminué, 2017 devrait connaître une modeste augmentation à ce chapitre. Les tours d'habitation ne sont pas près de disparaître dans le ciel d'Ottawa, car les données démographiques jouent un grand rôle dans cette tendance vers un accroissement du nombre de logements collectifs. À Ottawa, 60 % des ménages sont composés d'une ou de deux personnes et sont donc plus susceptibles de vouloir des logements plus petits et plus faciles à entretenir.

Figure 4

Indicateur de l'abordabilité des logements pour propriétaires-



Source: SCHL, Statistique Canada et ACI.

* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul des charges de remboursement hypothécaire se fonde sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe affiché des prêts de cinq ans et la plus longue période d'amortissement possible.

C'est l'offre de terrains qui détermine si l'on construira des immeubles d'appartements de faible hauteur ou des tours d'habitation et à quel endroit on les construira. Selon les résultats de la plus récente Enquête sur les terrains résidentiels vacants effectuée en 2013 par la Ville d'Ottawa, la proportion la plus importante de terrains vacants se trouve dans le secteur de Kanata-Stittsville, soit 35 %, puis dans ceux d'Orléans et de Riverside Sud (21 % et 20 %, respectivement). Cela est conforme aux chiffres sur les endroits d'Ottawa où sont entrepris des projets de construction : Ottawa Centre accapare la plus grande partie des mises en chantier de tours d'habitation, puisque seulement 1% des terrains vacants s'y trouvent, alors que c'est dans les municipalités de Gloucester (à l'extérieur de la

[4] Au cours des cinq dernières années, les appartements en copropriété ont représenté un peu plus de 80 % de l'ensemble des appartements construits.

ceinture de verdure), de Kanata et de Nepean (à l'extérieur de la ceinture de verdure) que l'on construit la plupart des logements de tous les autres types. Pendant la période de prévision, les mises en chantier de maisons individuelles devraient continuer de s'accroître dans les secteurs éloignés, comme Cumberland, Clarence-Rockland et Russell, car ce sont des zones de faible densité où les constructeurs peuvent trouver de nombreux terrains, à moindre coût que dans les banlieues plus centrales.

En 2016, l'emploi devrait continuer de s'améliorer dans le secteur des services. De plus, il devrait se stabiliser dans l'administration publique, car la plupart des suppressions de postes ont déjà été effectuées au cours des années précédentes. Combinée à une hausse de la rémunération hebdomadaire moyenne, cette situation devrait favoriser les mises en chantier dans la RMR pendant la période de prévision. De janvier à la fin d'août 2015, les emplois à temps plein se sont accrus lentement dans la RMR. Il s'agit là d'un important changement par rapport aux deux années précédentes, lors desquelles les gains d'emploi étaient concentrés dans les emplois à temps partiel.

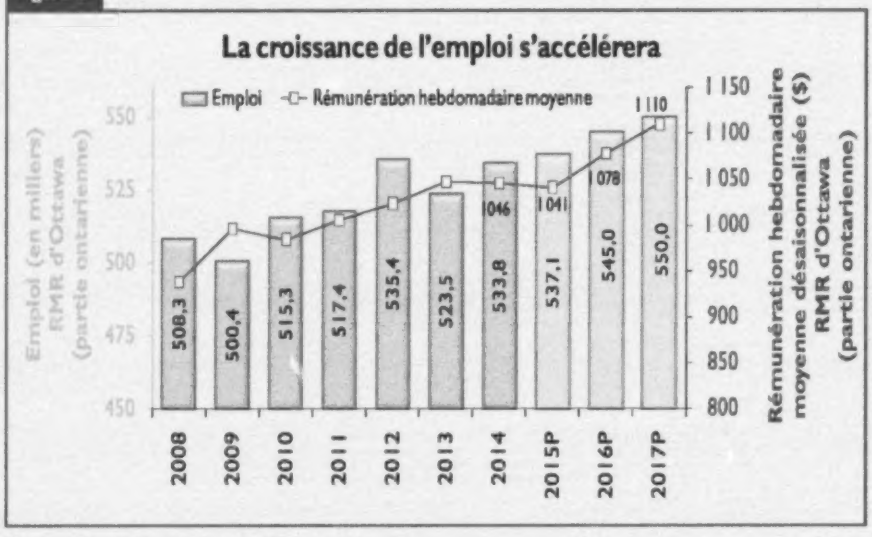
Marché de la revente

En 2016, l'activité continuera de s'intensifier sur le marché de la revente avant de ralentir un peu en 2017. De 2010 à 2014, les ventes d'habitations existantes avaient été relativement stables. Cette année, cependant, certains acheteurs ont tiré profit de l'abondance des inscriptions, des bas taux hypothécaires et des prix concurrentiels dans certains segments du marché de la revente. Du début de l'année à la fin d'août, les ventes ont progressé de 4,3 % en glissement annuel, et les prix ont continué de monter, par une proportion de 2 %.

Depuis le début de 2015, c'est surtout l'accroissement des ventes de maisons individuelles (particulièrement celles de deux étages) qui a entraîné une progression des ventes d'habitations existantes. Les maisons individuelles existantes se vendent 83 000 $ de moins que les neuves, ce qui les rend attrayantes pour de nombreux acheteurs soucieux du prix. Comme les maisons individuelles existantes sont aussi plus susceptibles d'être situées dans les banlieues intérieures, contrairement aux neuves, qui sont de plus en plus souvent construites dans des banlieues éloignées, elles attirent les acheteurs qui ne veulent pas habiter plus loin de leur lieu de travail. Même si les jumelés ne représentent que 7 % des reventes, c'est pour ce type d'habitations que les transactions ont le plus augmenté depuis le début de 2015 : 19 % en glissement annuel. Il est à noter que, durant cette période, le prix de vente des jumelés était de 25 000 $ inférieur à celui des maisons individuelles. Pour leur part, les ventes de maisons en rangée ont progressé de 2 % d'une année à l'autre.

Depuis le début de 2015, les ventes de logements en copropriété[5] n'ont pas fluctué beaucoup par rapport à la période correspondante de l'année précédente, et cette très faible réduction est attribuable principalement à un recul des ventes de maisons en rangée en copropriété. En revanche, les ventes d'appartements en copropriété ont augmenté de 3,4%, car les acheteurs ont tiré profit du grand nombre d'inscriptions pour faire baisser

Figure 5



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

[5] Les logements en copropriété comprennent les appartements, les maisons en rangée et les maisons en rangée superposées. Sur le marché des copropriétés, les appartements représentent environ la moitié des transactions, tandis que les maisons en rangée en constituent environ le tiers, la part de marché restante étant accaparée par les maisons en rangée superposées. Au total, les ventes de copropriétés représentent en moyenne 20 % de l'ensemble de l'activité sur le marché de l'existant.

légèrement les prix. De janvier à la fin d'août, les inscriptions de logements en copropriété se sont accrues de 6 % d'une année à l'autre. Une fois de plus, non seulement les copropriétés sont moins chères sur le marché de l'existant, mais elles conviennent souvent mieux aux acheteurs qui veulent un logement plus spacieux.

À Ottawa, l'abordabilité n'a pas connu de variations importantes depuis 2012. La RMR d'Ottawa est également demeurée abordable comparativement à d'autres grandes RMR. Puisque les taux hypothécaires exceptionnellement bas ne devraient pas augmenter avant la fin de 2016, ils continueront à favoriser la demande de logements. En 2017, combinée à une hausse constante des prix, la remontée des taux hypothécaires aura une légère incidence négative sur l'abordabilité des logements, malgré la forte progression des revenus.

Au cours des 14 dernières années, la proportion des ventes se rapportant aux différents sous-marchés[6] est demeurée relativement stable à Ottawa et il devrait en être de même pendant la période de prévision. Cette année encore, c'est à Orléans que la part des ventes en milieu urbain[7] a été la plus élevée, soit 18 % des ventes totales enregistrées dans les secteurs urbains. Le secteur sud-est est un autre secteur recherché, et 16 % des transactions y ont été conclues. Selon le Recensement de 2011, 11 % du parc résidentiel d'Ottawa se trouvait à Orléans, comparativement à 15 % dans l'ouest et le sud-est de la ville et 13 % au centre-ville. Parce qu'une bonne partie de la construction se fait dans l'ouest de la ville, le parc résidentiel d'Orléans s'accroît plus lentement que celui des autres secteurs. Selon les estimations, il compterait 47 000 logements, contre 41 627 en 2011. À Orléans, les prix restent inférieurs à la moyenne des secteurs urbains et de l'ensemble de la RMR, ce qui explique à la fois la progression des ventes et le taux de renouvellement des propriétaires qui y est relativement plus élevé. Depuis le début de 2015, les ventes se sont accrues le plus rapidement à Orléans. Toutefois, d'autres secteurs comme Kanata et Barrhaven connaissent aussi une hausse marquée des transactions. Puisque certains quartiers d'Orléans sont situés plus près du centre-ville que d'autres quartiers de l'ouest de la ville, ce secteur constitue une option intéressante pour certains acheteurs. Malgré la popularité d'Orléans, la part des ventes réalisées dans l'ouest de la RMR est nettement plus importante que celle des ventes effectuées dans l'ensemble des secteurs situés à l'est. La plupart des habitations neuves sont également construites dans l'ouest de la RMR.

Pendant la période de prévision, les inscriptions devraient continuer d'augmenter plus rapidement que les ventes. Selon le cumul annuel jusqu'à la fin d'août, le nombre total des inscriptions dépasse de 6 % celui de la période correspondante de 2014. Pour ce qui est des différents sous-marchés, si les inscriptions de logements en propriété absolue[8] tendaient à la hausse jusqu'en avril, elles ont un peu diminué depuis, car la tendance des ventes demeure ascendante. Cela signifie que la tendance du rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est également haussière et que le marché des logements en propriété absolue demeure équilibré. Au cours des derniers mois, les ventes de copropriétés ont elles aussi eu tendance à augmenter, alors que les inscriptions diminuaient, ce qui a permis à ce segment de marché de retrouver l'équilibre après avoir été favorable aux acheteurs au début de l'année. L'évolution des deux composantes du marché de la revente a fait que celui-ci est resté équilibré, et le RVNI corrigé des variations saisonnières s'élève à 45 % depuis le début de l'année.

Par suite d'une nouvelle offre sur le marché, les inscriptions dépasseront légèrement les ventes, de sorte que le RVNI passera de 45 % en 2015 à 44 % en 2016, mais il se situera encore dans la fourchette d'un marché équilibré[9]. Les inscriptions devraient s'accroître moins rapidement en 2017 mais, puisque les ventes diminueront légèrement, le RVNI baissera quelque peu pour se fixer à 43 %. Les prix monteront de 2,2 % et de 2,3 % en 2016 et en 2017, respectivement, des hausses mues par le segment des maisons individuelles, le marché de l'existant constituant une option populaire par rapport à celui des maisons individuelles neuves.

---

[6] Les sous-marchés mentionnés dans le présent rapport sont pour les secteurs ouest, est et sud. Le secteur ouest comprend Kanata, Ottawa-Ouest, Stittsville et Nepean. Le secteur sud d'Ottawa désigne le secteur sud-est et Barrhaven. Le secteur est comprend quant à lui Ottawa-Est et Orléans.

[7] Les secteurs urbains d'Ottawa sont les suivants : Orléans, Secteur est, Sud-est, Centre-ville, Secteur ouest, Nepean, Barrhaven, Kanata et Stittsville. D'autres secteurs font toutefois partie de la RMR.

[8] Les logements en propriété absolue englobent les maisons individuelles, les jumelés et les maisons en rangée acquis en propriété absolue.

[9] La fourchette de référence d'un marché équilibré se situe entre 40 et 60 %, c'est-à-dire que l'offre suit étroitement la demande.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation des logements construits expressément à des fins de location devrait baisser légèrement et s'établir à 2,0 % en 2016, car la demande de logements locatifs demeure ferme. En 2017, le taux d'inoccupation diminuera encore pour se fixer à 1,7 %. Vers la fin de la période de prévision, la hausse prévue des taux hypothécaires entraînera le déplacement d'une partie de la demande de logements de propriétaires-occupants vers les logements locatifs. Depuis le début de l'année, la situation de l'emploi chez les 15-24 ans et les 25-44 ans alimente la demande de logements locatifs. L'emploi s'est détérioré pour les 25-44 ans, ce qui a pour effet de favoriser la location par rapport à l'achat et exerce des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation. En revanche, les emplois ont augmenté chez les 15-24 ans, ce qui a fait monter la demande de logements locatifs de la part de ce groupe d'âge. En outre, la hausse du nombre d'inscriptions d'étudiants, notamment étrangers, stimulera aussi la demande de logements locatifs attribuable à ces cohortes de jeunes au cours de la période de prévision. Le solde migratoire demeurera important, même s'il a diminué par rapport aux sommets antérieurs. Bien que la migration internationale ait quelque peu ralenti en 2014, les chiffres enregistrés depuis le début de l'année indiquent une certaine stabilité, ce qui alimentera la demande de logements locatifs. Les nouveaux immigrants ont tendance à rester locataires pendant quelques années avant d'accéder à la propriété.

Puisque l'offre de logements locatifs traditionnels ne devrait pas subir de changements majeurs, c'est l'expansion prévue de la demande qui fera baisser le taux d'inoccupation. Les logements en copropriété neufs offerts en location n'accentueront peut-être pas trop la concurrence faite aux logements locatifs traditionnels : le loyer moyen des appartements en copropriété de deux chambres dépasse d'environ 26 % celui d'un logement locatif traditionnel équivalent. Toutefois, les logements locatifs traditionnels construits après 2005 se louent à des prix similaires à ceux des logements en copropriété et ils leur feront davantage concurrence auprès des locataires. Une baisse des taux d'inoccupation signifiera également une hausse du loyer moyen. Après deux années de lente progression, celui-ci devrait monter de 2,2 % en 2016 et de 3,4 % en 2017.

Aperçu de la conjoncture économique

Le marché de l'emploi continuera de se raffermir en 2016, après avoir connu une croissance plus modérée cette année. Depuis le début de 2015, l'emploi a poursuivi son déclin dans le secteur de l'administration publique, mais à un rythme plus lent. Pendant la période de prévision, il devrait y avoir peu ou pas de suppressions de postes dans la fonction publique. Les emplois rattachés au secteur des services continuent de contrebalancer une partie des compressions et ils devraient s'accroître encore durant les trimestres d'automne et d'hiver.

La vigueur du marché de l'emploi cette année a également été constatée dans les secteurs de la finance, de l'assurance et de l'immobilier, ainsi que dans celui de la construction. Dans ce dernier secteur, le nombre d'emplois devrait continuer avec l'avancement du projet de SLR. C'est toutefois le secteur des services qui devrait être le moteur de la croissance de l'emploi durant la période de prévision.

La population active augmentera fortement en 2016 et encore plus en 2017, en partie en raison du redressement des niveaux de migration. En 2016, puisque la croissance de l'emploi sera plus rapide que celle de la population active, le taux de chômage descendra à 5,5 %, alors qu'il est de 6,1 % cette année. La demande accrue de travailleurs en 2016 favorisera une hausse de la rémunération hebdomadaire moyenne, après deux années de recul.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016

Les taux hypothécaires demeureront très proches de leurs niveaux actuels et continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend toutefois à ce que les taux d'intérêt commenceront à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2015	2,90
	Changement de 2014 T3	-0,24
	2014	3,14
	2015 (P)	2,60 - 3,30
	2016 (P)	3,00 - 3,80
	2017 (P)	3,90 - 4,80
5 ans	T3 2015	4,65
	Changement de 2014 T3	-0,14
	2014	4,88
	2015 (P)	4,10 - 5,20
	2016 (P)	4,70 - 6,00
	2017 (P)	5,10 - 6,50

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 3 trimestre de 2015

2016, ce qui contribuera à un léger ralentissement dans les marchés de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,60 et 3,30 % en 2015, entre 3,00 et 3,80 % en 2016, puis entre 3,90 et 4,80 % en 2017. Celui des prêts de cinq ans devrait quant à lui se situer dans des fourchettes respectives de 4,10 à 5,20 % en 2015, de 4,70 à 6,00 % en 2016 et de 5,10 à 6,50 % en 2017.

Tendances du marché

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Emploi	La croissance sera soutenue en 2016, ce qui stimulera les mises en chantier au début de la période de prévision, puis elle ralentira en 2017.
Revenu	La demande accrue de travailleurs entraînera une forte hausse du revenu en 2016 et en 2017.
Marché de la revente	Le marché de la revente continuera de se raffermir en 2016, principalement en raison de la croissance de l'emploi. En 2017, les ventes subiront encore une fois des pressions à la baisse, car les charges de remboursement hypothécaire continueront de monter.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- À Ottawa, bien que le nombre de logements collectifs en cours de construction ait diminué, il reste relativement élevé dans une perspective historique. Au fur et à mesure que ces unités seront terminées, les stocks de logements nouvellement achevés et invendus pourront s'accroître à court ou moyen terme. Si les stocks d'habitations neuves augmentaient de façon exceptionnelle, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou en réduire la taille. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.
- Le Canada ayant une économie ouverte, il faut aussi tenir compte de certains risques liés au marché mondial. Ces risques, s'ils se concrétisaient, pourraient se répercuter sur le revenu des ménages, l'emploi et les taux d'intérêt débiteurs et donc exercer des pressions supplémentaires sur les déséquilibres de l'offre de logements et sur la capacité des ménages de rembourser leur dette.
- La demande intérieure privée pourrait être plus forte que prévu aux États-Unis.
- Il est possible que les cours pétroliers augmentent, car la demande de pétrole devrait progresser par suite de l'expansion de l'activité à l'échelle mondiale, et l'accroissement de l'offre de pétrole devrait être limité en raison de la réduction de l'investissement dans de nouvelles capacités de production.
- Si les cours pétroliers restent aussi faibles qu'à l'heure actuelle ou baissent encore, les entreprises devraient réduire davantage leurs investissements dans le secteur pétrolier et gazier.
- Un ralentissement plus général de la croissance économique en Chine nuira au Canada, car la demande de produits canadiens diminuera, et des pressions à la baisse seront exercées sur les cours des marchandises.
- Bien qu'un atterrissage en douceur du marché de l'habitation demeure le scénario le plus probable, le prix quasi record des logements et l'endettement des ménages par rapport à leur revenu rendent ces derniers vulnérables à une correction éventuelle. Si une correction désordonnée des déséquilibres devait se produire dans le secteur des ménages, cela pourrait entraîner d'importantes répercussions négatives sur l'économie.

Résumé des prévisions RMR d'Ottawa Automne 2015	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 592	1 787	1 775	1 540	-13,2	1 535	-0,3	1 390	-9,4
Logements collectifs	4 434	4 773	3 987	3 395	-14,8	3 585	5,6	3 665	2,2
Jumelés	286	398	279	252	-9,7	315	25,0	321	1,9
Maisons en rangée	1 379	1 615	1 701	1 337	-21,4	1 470	9,9	1 494	1,6
Appartements	2 769	2 760	2 007	1 806	-10,0	1 800	-0,3	1 850	2,8
Tous types de logement confondus	6 026	6 560	5 762	4 935	-14,4	5 120	3,7	5 055	-1,3
Prix moyen ($)									
Logements individuels	482 586	490 733	514 381	517 000	0,5	525 000	1,5	535 000	1,9
Prix médian ($)									
Logements individuels	461 900	466 900	485 900	488 000	0,4	500 000	2,5	503 000	0,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	2,6	0,4	-1,1	0,8	-	1,0	-	1,5	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	14 497	14 049	14 094	14 700	4,3	15 200	3,4	15 000	-1,3
Nouvelles inscriptions MLS®	28 332	29 876	31 119	33 000	6,0	34 400	4,2	35 000	1,7
Inscriptions en vigueur MLS®	5 348	6 992	7 432	7 900	6,3	8 100	2,5	8 200	1,2
Prix MLS® moyen ($)	352 610	358 876	363 161	368 000	1,3	376 000	2,2	385 000	2,4
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,5	2,9	2,6	2,3	-0,3	2,0	-0,3	1,7	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 115	1 132	1 132	1 145	1,1	1 170	2,2	1 210	3,4
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	535 400	523 500	533 800	537 110	0,6	545 000	1,5	550 000	0,9
Croissance de l'emploi (%)	3,5	-2,2	2,0	0,6	-	1,5	-	0,9	-
Taux de chômage (%)	6,1	6,5	6,6	6,1	-	5,5	-	5,9	-
Migration nette	9 784	7 107	6 905	6 500	-5,9	6 800	4,6	7 400	8,8

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

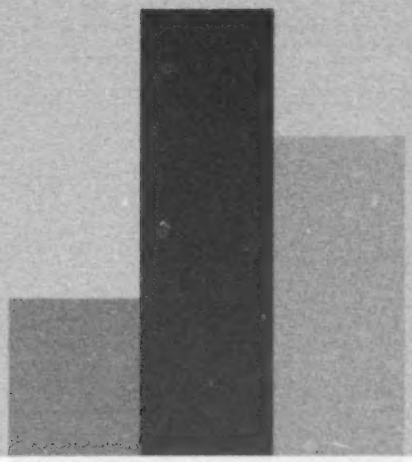
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64313_2015_B02